



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:



contro:

MELCARNE MARIO PAOLO + 1

R.G.E. 302/2025

Giudice: dott.ssa Maria Gabriella Perrone

ELABORATO
PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Lucia Patrizia
Scarlino*

Ruffano (Le) Via G. Verdi N. 1

Cell. 328/5943396

l.patrizia.scarlino@archiworldpec.it



01 PREMESSA

Il sottoscritto Arch. L. Patrizia Scarlino, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Lecce al n.327, con studio professionale in Ruffano (Le) alla Mons. D'Urso n. 42, in qualità di perito estimatore nominato dal Tribunale di Lecce – Sez. Commerciale, nella persona dell'Ill.mo Giudice dott.ssa Maria Gabriella Perrone, redige il seguente elaborato peritale nell'ambito della E.I. n. 302/2025 promossa dalla Banca Unicredit s.p.a nei confronti del Sig. Melcarne Mario Paolo + 1.

Fissavo la data di inizio delle operazioni peritali per il **09/03/2026 alle ore 09:30**, ne dovo comunicazione, tramite raccomandata A.R. del 18/02/2026 al Sig. Mario Paolo Melcarne e alla Sig.ra Elena Ciardo, ricevute entrambe il 19/02/2026 e tramite PEC (inviata e consegnata in data 18/02/26) al Custode Giudiziario nominato e al creditore procedente, tramite il suo avvocato (**doc. 1**)

Alla data prestabilita si aveva accesso all'immobile di Venzi Bosco, in Alessano, alla presenza del Debitore Esecutato Sig. Melcarne Mario Paolo e del Custode Giudiziario Avv. Marco Lezzi (già **doc. 1**)

02 INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E CONTESTO TERRITORIALE (doc. 2)

1. NCEU Alessano fg 12 p.lla 39 sub. 1, Cat. A/3 Classe 3 Consistenza 4,5 vani, Rend. Euro 197,54, Strada Comunale Venzi-Bosco n. SNC Piano T
 - Melcarne Mario Paolo (Alessano 02/07/1963) CF MLCMPL63L02A184A
 - Ciardo Elena (Gagliano del Capo 10/06/1973) CF CRDLNE73H50D851E
2. NCEU Alessano fg 12 p.lla 39 sub. 2 Cat. C/6 Classe 3 Consistenza 19 mq, Rend. Euro 33.36, Strada Comunale Venzi-Bosco Piano T
 - Melcarne Mario Paolo (Alessano 02/07/1963) CF MLCMPL63L02A184A
 - Ciardo Elena (Gagliano del Capo 10/06/1973) CF CRDLNE73H50D851E

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- Tipologia: extraurbana
- Area urbanistica: zona agricola
- Caratteristiche: residenza
- Traffico: non presente

- Caratteristiche zone limitrofe:
- Zone limitrofe: zone agricole

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO DI POSSESSO

- Melcarne Mario Paolo (MLCMPL63L02A184A) per la quota di 1/2;
- Ciardo Elena (CRDLNE73H50D851E) per la quota di 1/2;

I beni sono pervenuti agli attuali proprietari per Atto notarile pubblico di compravendita, a Rogito atto dott. Baldassarre Antonio Notaio in Alessano, del 25/06/2004, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce, il 01/07/2004 al n. 19555 di formalità, da FERRANTELLI Andrea nato ad Alcamo il 16/06/1958 per i diritti di 2/9 di piena proprietà, FERRANTELLI Anna nata ad Alcamo il 19/08/1955 per i diritti di 2/9 di piena proprietà, FERRANTELLI Maria nata ad Alcamo il 02/09/1956 per i diritti di 2/9 di piena proprietà,

FERRANTELLI Antonino nato ad Alcamo il 29/10/1930 per i diritti di 3/9 di piena proprietà,

STATO OCCUPAZIONE:

Dal certificato di residenza e stato di famiglia acquisita (**doc. 3**), presso l'immobile risultano risiedere, oltre ai due esecutati Signori Melcarne e Ciardo, i loro due figli Melcarne Simone Antonio Pio (nato l'11.06.2003) e Melcarne Elisa Efrem (nata il 09.06.2009). Al momento del sopralluogo effettuato il 09/03/2026, presso l'immobile era presente il solo Sig. Melcarne Mario Paolo (già **doc. 1**).

FORMALITA' (doc. 4)

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, del 25.06.2004, Repertorio n. 79998.
- Ipoteca in rinnovazione n. 2127 del 20/06/2024 a favore Banca FIN-Eco spa sede Milano 01392970404 (Richiedente Europa C.S. srl per Dovalue spa V.le D'Agricoltura, 7 Verona) contro Ciardo Elena nata a Gagliano del Capo il 10/06/1973 e Melcarne Mario Paolo nato ad Alessano il 02/07/1963 per € 156.000,00 di cui € 78.000,00 capitale durata anni 25 derivante da mutuo fondiario in rinnovazione dell'ipoteca 3346 del 01/07/2004 atto Baldassarre Antonio Notaio in Alessano del 25/06/2004 rep. 79998, grava sull'immobile in premessa di proprietà di Melcarne Mario Paolo per ½ e di Ciardo Elena per ½ indiviso.



– Pignoramento immobiliare n. 32538 del 31/10/2025 R.G. 39748 **a favore** UNICREDIT Spa sede Milano 00348170101 (richiedente: Studio Lorenzo Scrimieri p.zza Mazzini, 64 Lecce) **contro** Ciardo Elena nata a Gagliano del Capo il 10/06/1973 e Melcarne Mario Paolo nato ad Alessano il 02/07/1963. Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO Repertorio 5844/2025 del 22/10/2025 Grava sull'immobile in premessa di proprietà di Melcarne Mario Paolo per ½ e di Ciardo Elena per ½ indiviso.

CONFORMITA' IMMOBILE

CONFORMITÀ URBANISTICO/EDILIZIA

La costruzione dell'abitazione oggetto di valutazione è stata assentita con Permesso di Costruzione in Sanatoria n. 122/2004 rilasciata il 26/04/2004 (**doc. 5**).

Il progetto allegato al Permesso di Costruzione in Sanatoria n. 122/2004 riguardava la realizzazione di un'abitazione in zona agricola a piano terra composta da n. 2 vani letto, n. 1 vano cucina, n.1 corridoio, n.1 w.c., n.1 disimpegno e n.1 ripostiglio in un lotto della superficie di mq. 560, con accesso dalla via comunale Venzi Bosco. Nel lotto insiste anche un garage staccato dall'abitazione.

I dati indicati nella relazione tecnica della sanatoria n. 122/2004 concessa riportavano:

- *Superficie Lotto ~ mq 560,00*
- *Superficie coperta fabbricato mq 138,00*
- *Volumetria mc 448,50*

Dal sopralluogo, tuttavia, **è emerso uno stato di fatto difforme da quello autorizzato**, come può facilmente evincersi dall'allegata Tav.1 (**doc. 6**), di confronto tra la planimetria assentita, planimetria catastale e planimetria dello stato di fatto rilevato, come di seguito dettagliato:

- L'abitazione ha subito una variazione con modifiche interne, senza alterare i prospetti, consistente nella demolizione della muratura tra vano cucina e disimpegno per ricavare un vano letto. (difformità catastale).
- L'altezza netta di piano è stata ridotta da mt 3,00 a mt 2,70 a seguito di realizzazione dell'impianto di riscaldamento che ha interessato l'innalzamento della quota di pavimento. (difformità catastale).

- Adiacente all'abitazione sono presenti due vani abusivi non interessati dalla sanatoria che l'esecutato Melcarne ha dichiarato essere esistenti alla data dell'acquisto dell'immobile. (difformità sanatoria assentita e catastale).

- Il garage è conforme alla planimetria assentita, alla planimetria catastale e allo stato di fatto rilevato.
- Il lotto rilevato è conforme alla sanatoria ma difforme alla planimetria catastale.

Al fine di constatare la sanabilità delle difformità rilevate, si è proceduto al confronto tra parametri edilizi e urbanistici previsti dallo strumento urbanistico vigente e quelli rilevati (già **doc. 5**).

Secondo il Programma di Fabbricazione vigente, l'immobile staggito e il lotto su cui insiste, ricadono in un'area classificata come **"E agricola"**, con:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria **Iff** pari a **mc/mq 0,03**
- distanza dai confini **ml. 7,50**
- distanza fabbricati **ml. 15,00**
- altezza massima **ml. 4,00**
- superficie minima del lotto **mq 6.300**

I parametri dello stato di fatto sono quelli dichiarati nel permesso di costruire in sanatoria n. 122/2004 (Superficie Lotto ~ mq 560,00, Superficie coperta fabbricato mq 138,00, Volumetria mc 448,50) con l'esclusione dei vani abusivi per i quali si prevede la demolizione non essendo sanabili.

Pertanto, **nonostante le difformità interne riscontrate, quanto realizzato risulta conforme al Permesso di Costruire in sanatoria n. 122 del 26/04/2004 con la sola esclusione dei due vani abusivi.**

Le difformità riscontrate rientrano, secondo la disciplina vigente, nelle **"variazioni essenziali"**, la demolizione delle quali si attua tramite un Permesso di Costruire per la demolizione. Pertanto il costo di detta operazione si può quantificare presumibilmente come segue:

spese tecniche relative alla pratica € **1.500,00**

costo demolizione e conferimento materiale di risulta € **2.500,00**



LOCALIZZAZIONE DELLA ZONA SU CATASTALE SOVRAPPOSTO A FOTO SATELLITARE

Al piano terra, oltre a un garage e alcuni vani abusivi, si trova un'abitazione composta da n. 3 vani letto, n. 1 vano tinello, n.1 cottura, n.1 bagno, n.1 corridoio; completa la dotazione di piano l'area scoperta di pertinenza.

Il corpo si presenta in **mediocri condizioni** di manutenzione generale e abbisognerebbe di interventi di manutenzione, come evidenziato dalla documentazione fotografica (**docc. 7 e 8**).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- La costruzione è stata eseguita con muratura portante in conci di tufo e copertura a volta piana con solaio latero-cementizio H=20+5 cm..
- Intonaco interno ed esterno del tipo liscio.
- Infissi interni in legno.
- Infissi esterni in alluminio, con zanzariere e protetti da inferriate.

- Pavimentazioni in ceramica.

- Riscaldamento a radiatori collegato ad una caldaia non funzionante, come dichiarato dall'occupante.

- L'acqua calda sanitaria è erogata da boiler elettrico.

- L'impianto elettrico del tipo sottotraccia è alimentato dalla rete elettrica Enel.

- L'impianto idrico è alimentato da una cisterna.

- L'impianto fognante, su dichiarazione dell'occupante, sfocia in pozzo nero a tenuta non stagna.

VALUTAZIONE DEL LOTTO

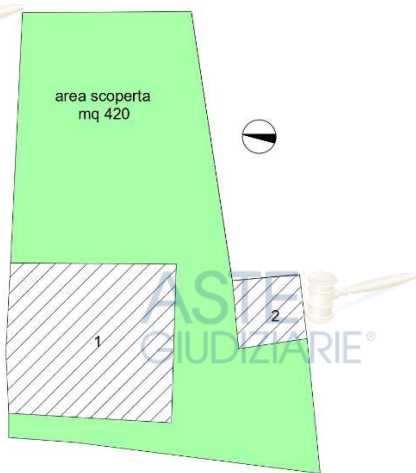
La superficie commerciale, secondo le indicazioni del Dpr 138/98, si è intesa al lordo dei muri ed a metà di quelli di confine. Questo criterio, sia in sede commerciale che fiscale, è l'unico preso in considerazione perché corrisponde alla consolidata pratica di mercato e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio in mancanza di muri che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscono gli spazi interni. In particolare si sono adottate le seguenti percentuali:

- *superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili al 100%;*
- *della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 %, qualora comunicanti con i vani di cui al precedente punto; del 25% qualora non comunicanti;*
- *della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10% fino alla superficie di questa, e del 2% per superfici eccedenti detto limite;*
- *Garage al 50%.*

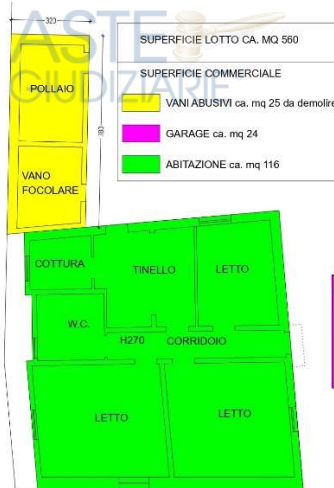
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie coperta, al lordo delle murature è risultata di mq 116,00 (abitazione), a questa vanno aggiunti mq 24,00 di garage e mq 420,00 di pertinenza scoperta.

Si è calcolata, pertanto, la superficie commerciale:



PLANIMETRIA DEL LOTTO CON VANI DEMOLITI RAPP. 1:200



ABITAZIONE STATO DI FATTO

<i>Superficie</i>	<i>mq</i>	<i>coeff. Ponder.</i>	<i>p. commerciale</i>
<i>Abitazione</i>	<i>mq 116,00</i>	<i>100%</i>	<i>Mq 116,00</i>
<i>Garage</i>	<i>mq 24,00</i>	<i>50%</i>	<i>Mq 12,00</i>
<i>Pertinenza scoperta</i>	<i>mq 116,00</i>	<i>10%</i>	<i>Mq 11,60</i>
<i>Pertinenza scoperta</i>	<i>mq 304,00</i>	<i>2%</i>	<i>Mq 6,08</i>
<i>TOTALE</i>			<i>Mq 145,68</i>
<i>TOTALE ARROTONDATO</i>			<i>mq 146,00</i>

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Considerato il fatto che il bene si trova inserito nel contesto di un'area omogenea è parso ragionevole applicare il criterio di stima basato sul confronto con i valori di mercato correnti in zona, per edifici aventi le medesime caratteristiche (bench – marking).

Si è pertanto applicato in via diretta tale metodo, apportando dei correttivi specifici riferiti a quei parametri ritenuti significativi nella fattispecie e, facendo riferimento, alle quotazioni dell’Agenzia del Territorio ed alle agenzie immobiliari operanti in zona per la zona di riferimento, un valore al mq oscillante tra i **€/mq 390,00** ed **€/mq 530,00**).

Non si sono riscontrati, tra le agenzie immobiliari consultate, immobili analoghi a quello oggetto di valutazione. Immobili agricoli, ristrutturati, hanno valori al mq oscillanti tra **€/mq 930,00** ed **€/mq 1114,00**.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è optato per un valore al metro quadrato pari a **€/mq 460,00**.

Ad Alessano, il valore di mercato medio per immobili residenziali (A3) si attesta intorno ai 940-950 €/m², con quotazioni OMI che variano da 445 €/m² a 700 €/m² per zone specifiche, incluse quelle extraurbane. Per box o garage (C6) in area extraurbana, il valore è generalmente inferiore, spesso in linea con la fascia bassa delle quotazioni residenziali

Immobiliare.it: A Febbraio 2026 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 947 al metro quadro.

CRITERIO DI STIMA:

Agenzia delle Entrate – consultazione quotazioni OMI – anno 2025 – semestre 2:
abitazioni di tipo economico

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: LECCE

Comune: ALESSANO

Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA

Codice di zona: R3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	390	530	L
Ville e Villini	NORMALE	530	710	L

Considerate le caratteristiche del bene si è optato per un prezzo di riferimento al mq di €/mq
 $(390+530)/2 = 460,00$.

Valutazione metodo bench – marking:

$V = \text{Superficie commerciale} \times \text{valore al metro quadrato}$

$V = \text{mq } 146,00 \times \text{€/mq } 460,00 \rightarrow \text{€ } 67.160,00$

<i>Consistenza</i>	<i>Valore</i>	<i>Coeff</i>	<i>Commerciale</i>
<i>Valore complessivo intero</i>			€ 67.160,00
<i>Valore quota di diritto</i>			€ 67.160,00
<i>Valore medio ponderale ridotto del 15%</i>			€ 57.086,00
<i>Valore complessivo oneri</i>			€ 5.000,00
<i>Valore complessivo</i>			€ 52.086,00
<i>Valore complessivo del lotto al netto degli arrotondamenti</i>			€ 52.086,00

Conclusioni

Nel rassegnare il presente elaborato peritale, si riassumono i valori cui si è pervenuti

<i>LOTTO</i>	<i>VAL. POND. INTERO</i>	<i>VAL. QUOTA DIRITTO</i>	<i>VAL. RIDOTTO 15%</i>	<i>ONERI</i>	<i>DIRITTO E QUOTA</i>
<i>Lotto</i>	67.160,00	67.160,00	57.086,00	5.000,00	52.086,00

30.03.2026

Arch. Lucia Patrizia Scarlino

ALLEGATI:

- **doc. 1** Accesso ricognitivo, verbale di sopralluogo e informativa debitore;
- **doc. 2** visura catastale storica, estratto di mappa catastale e quello di Google Maps;
- **doc. 3** certificati anagrafici e di famiglia;
- **doc. 4** Ispezioni ipotecarie;
- **doc. 5** Copia permesso di costruire in sanatoria, certificato di destinazione urbanistica;
- **doc. 6** TAV. 1 - Planimetria assentita, catastale, stato di fatto rilevato;

ASTE
GIUDIZIARIE

- **doc. 7** TAV. 2 - Documentazione fotografica interna ed esterna;

- **doc. 8** TAV. 3 - Documentazione fotografica sulle condizioni di manutenzione generale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

